

DE GLADIOOL WORDT NIET VERKOCHT!

Sommige mensen zijn onredelijk. Uw collega Van Raalte weet daar alles van af. Van Raalte meende dat de koper Piet de Ruyter zeurde. De Ruyter daarentegen was ervan overtuigd dat Van Raalte en de verkopers Van Eyck onder één hoedje speelden met het uitsluitend doel om achteraf meer geld te ontvangen voor het door hen verkochte woonhuis. Kortom: ruzie alom. Hoe kon het zover komen? En wie had (of: kreeg) gelijk?

FANTASTISCH

De heer en mevrouw Van Eyck wilden hun woning verkopen. Aan makelaar Van Raalte de opdracht om hen daarmee bij te staan. In het kader van het opmaken van de verkoopdocumentatie liep Van Raalte met de verkopers Van Eyck door de tuin. De heer Van Eyck wees aldaar enigszins vaag naar het einde van de tuin en vertelde dat de gladiool door hen zou worden meegenomen naar hun nieuwe huis. Van Raalte keek met Van Eyck mee in de aangewezen richting en zag een zware bloembak met rozen die zich bevond voor een fors uitgevallen tuinhuis. “*Kennis van botanica heeft deze doe-het-zelf-tuinier niet bepaald*”, bedacht van Raalte en hij merkte op dat de rozen in die bloembak er mooi bijstonden. Van Eyck reageerde niet op die opmerking en ging over naar een voor hen belangrijk onderwerp: de te hanteren vraagprijs.

Van Raalte vervaardigde een schitterende verkoopbrochure. In die verkoopbrochure werd ondermeer vermeld dat de woning voorzien is van een eiken vloer, een goed onderhouden tuin met een zeer praktisch tuinhuis met een omvang van 3 bij 5 meter. Het geheel maakte volgens de verkoopbrochure een romantische indruk.

Tijdens een open dag bezocht ondermeer de heer Piet de Ruyter de woning. Hij liep met zijn vrouw in de tuin en zij betraden daarbij ook het tuinhuis. Makelaar Van Raalte vertelde dat het tuinhuis met de beste materialen was opgetrokken. Het tuinhuis zat nog uitstekend in de verf en was kennelijk recent geschilderd. Het verkeerde daardoor in goede staat. Van Raalte wist bovendien te vertellen dat vrienden van de verkopers af en toe in het tuinhuis bleven slapen. Kortom: zowel de woning als de tuin met de complete aankleding vormde een bijzonder mooi en uniek geheel. Piet moest maar snel beslissen omdat er nogal wat kapers op de koperskust waren. Piet en zijn vrouw vonden het allemaal prachtig.

NIET DE GLADIOOL

Na de bezichtiging bood Piet de vraagprijs. Van Raalte legde het aanbod voor aan de verkopers.

Deze waren blij verrast met het snelle resultaat. Toen Van Raalte met zijn opdrachtgevers het concept van de koopakte doornam kwam ook de lijst met zaken aan de orde waarin werd beschreven welke spullen in de koop betrokken waren en welke zouden achterblijven. Van Raalte maakte gebruik van een wat afwijkend model. De lijst betrof namelijk vier kolommen, genaamd: “*gaat mee*”, “*blijft achter*”, “*kan worden/is overgenomen*” en “*niet van toepassing*”. Van Raalte had daarbij al opgenomen dat een plantenbak met rozen zou meegaan met de verkopers. Ten aanzien van het tuinhuis had Van Raalte opgetekend dat dit achterbleef. De verkopers reageerden zeer ontstemd met die opname. Had Van Eyck immers niet nadrukkelijk gezegd dat “de gladiool” mee zou gaan naar hun nieuwe huis? Tsja, dat wist Van Raalte zich nog wel te herinneren. Toen begon er wat te dagen bij de makelaar. Natuurlijk kenden de Van Eyckjes wel het verschil tussen gladiolen en rozen! Beschaamd vroeg de makelaar wat er eigenlijk bedoeld was met “de gladiool”. Zoals hij al vreesde bleek dat het tuinhuis getooid was met die fraaie naam. Toen Van Raalte voorzichtig vertelde dat er kennelijk sprake was van een misverstand en hij dacht dat Van Eyck de plantenbak bedoelde ontstak Van Eyck in een onbeheerste boosheid. Van Eyck toonde een verkoopbrochure waaruit bleek dat de tuinhuisjes getooid waren met benamingen als: Gladiool, Zonnebloem, Hyacint, Narcis en Rozenbottel. Iedere soort tuinhuis had zijn eigen naam. Van Raalte moest toegeven dat hij dat niet geweten had. Maar hoe moest het nu met de kopers?

INVULOEFENING

De oplossing was verbluffend eenvoudig. Van Raalte stelde voor om het tuinhuisje op te nemen in de kolom: “*kan worden/is overgenomen*” waarbij het woordje “*is*” op een niet al te opvallende wijze werd doorgehaald. Vervolgens werd de koopakte gezonden aan Piet en zijn vrouw. Deze kopers ondertekenden nietsvermoedend de koopakte en de bijlage.

Enkele weken daarna belde Van Raalte met Piet en stelde voor om het tuinhuisje te laten staan tegen betaling door Piet van € 5.000,--. Voor dat bedrag zouden de verkopers een nieuw tuinhuis kunnen laten plaatsen. Piet wist niet wat hij hoorde. Dat tuinhuis was toch immers nadrukkelijk in de koopovereenkomst begrepen? Van Raalte wees op de koopakte. Piet pikte dit niet en hij stuurde onmiddellijk een sommatiebrief aan Van Eyck waarbij hij vorderde dat zowel de woning als het tuinhuis zouden worden geleverd tegen betaling van de koopsom. Piet weigerde hoe dan ook om ook maar één euro extra te betalen. Van Eyck daarentegen wees op de bijlage bij de koopakte en hij vertelde dat, indien het bedrag van € 5.000,-- niet zou worden betaald, het tuinhuis zou worden verwijderd. Aanzien Piet weigerde om aan dit chantagemiddel te voldoen verwijderde Van Eyck het tuinhuis.

NIEUW HUIS

Piet besloot het daarbij niet te laten zitten. Hij liet een nieuw huisje plaatsen en de kosten van € 5.000,-- werden middels een procedure verhaald op de verkopers Van Eyck. De verkopers Van Eyck beriepen zich echter op de koopakte. Deze koopakte was ondertekend door beide partijen en gold derhalve op grond van de wet als dwingend bewijs. De advocaat van Piet wees echter op het feit dat het tuinhuis onroerend was en daarom een bestanddeel van hetgeen is verkocht. Bovendien was het tuinhuis met nadruk in de verkoopbrochure aangeprezen en vormde zelfs onderwerp van gesprek tijdens een bezichtiging. Piet heeft daarom ook mogen verwachten dat het tuinhuis in de koop begrepen was.

De kantonrechter was duidelijk in zijn oordeel. Hij meende dat het tuinhuis inderdaad onroerend is en daarom bestanddeel is van de verkochte zaak. Bovendien was het tuinhuis als verkoopbevorderend argument gebruikt in de verkoopbrochure. Ten tijde van de onderhandelingen hebben Piet en zijn vrouw zelfs nog met de makelaar gesproken over het bouwsel. Ook toen is niet kenbaar gemaakt dat het tuinhuis niet in de koop begrepen was. Als de verkoopbrochure op dat onderdeel niet goed zou zijn dan bleef dat voor risico van de verkopers. Het feit dat het tuinhuis is opgenomen in de bijlage van de koopakte als zijnde een zaak die overgenomen zou kunnen worden maakte dat niet anders. Het woordje “is” was namelijk onduidelijk doorgehaald terwijl Piet niet bedacht behoefde te zijn op een dergelijke doorhaling. Van Eyck werd daarom veroordeeld om de bouw van een nieuw tuinhuis te vergoeden. Terzijde en voor uw gemoedsrust: de betreffende makelaar was aangesloten bij een andere makelaarsvereniging dan die van u.

(De namen zijn gefingeerd).

mr J.A.M. van de Sande, advocaat te Rotterdam

Telnr: 010 - 436 51 51

Faxnr: 010 - 436 02 72